



B. H. G.

6.0.- RED VIARIA Y SERVICIOS URBANOS

Visto y acordado por el Concejo
Provincial de Huesca
de fecha 21 de Mayo de 1984

6.1.- RED VIARIA.

La red viaria actual, que sirve al casco urbano, está realizada en su totalidad, de buena calidad en cuanto a su base, capa de rodadura, encintados y acerados.

Todos los caminos del termino, se encuentran en muy - buen estado, con cunetas y afirmados de macadan ó zahorra, y todos ellos conforme a la realización de la Concentración Parcelaria y Zona de Regadio.

En cuanto a carreteras, atraviesa el termino y casco urbano de Este a Oeste la TO-V-4512, que en el pueblo se denomina Avda. de San Francisco.

El planeamiento, debe preveer su circunvalación arropada por zonas de protección ó espacios libres, de trazado circular de gran radio, a los efectos de evitar el impacto ambiental de su trafico rodado, sobre la - población residencial.

La carretera ó Camino del Molino, tambien denominado popularmente " El Carreterin ", se encuentra en buenas condiciones de trazado, firme y conservación, con anchura y características suficientes.

6.2.- RED DE AGUA POTABLE.

El abastecimiento corresponde a la Mancomunidad de la Sagra Alta, a la cual pertenece Cobeja, discurriendo su traida por el Camino de Pantoja, y situando en el encuentro de está con la Avda. de San Francisco, una caseta de llaves.

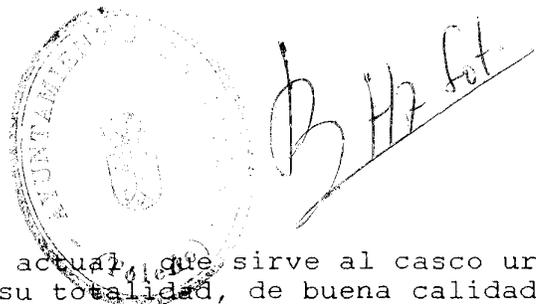
Su antigüedad es del año 1.975, con deficiencias en - el suministro.

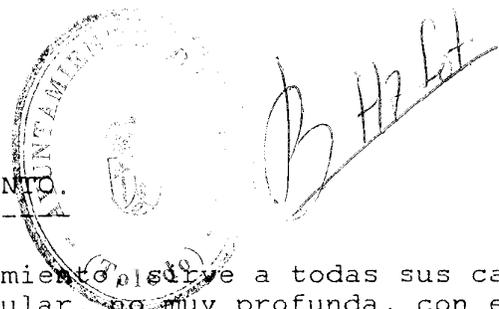
El consumo total es de unos 180.000 m3/año, lo que su pone un consumo de 300 litros/habitante/día. Consumo normal alto, lo que demuestra el nivel socio-económico de sus habitantes.

La red de agua municipal, antigua, de material deficiente, con ausencia de anillaje preceptivo y llaves de - corte, es necesario actualizarla, probablemente en gran parte.

Los problemas que supone, la mancomunidad suministradora, podrían solucionarse, con captaciones privadas, para usos industriales, dotacionales, zonas verdes, - etc. tal como se ha realizado para la dotación de la piscina municipal.

No obstante, esta prevista la ampliación de la Mancomunidad de la Sagra Alta, dentro de unos 3 años, a partir de la aportación de aguas del Pantano de Picadas.





6.3.- RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento, sirve a todas sus calles y edificaciones, tubular, no muy profunda, con escasas secciones en algunos puntos, que convendrá ampliar.

Vierte, hoy libremente al Arroyo de San Pedro, y anteriormente por emisario en desuso a depuradora sin funcionamiento.

El planeamiento prevé la depuración, aguas abajo del Arroyo de San Pedro, proximo a su confluencia con el Rio Guaten, sobre propiedades municipales, por el sistema de filtro verde, u otro que se considera suficiente. Este lugar es el más adecuado, toda vez, que la red topograficamente, recogerá todos los colectores de las zonas urbanas residenciales e industriales, del asentamiento urbano previsto.

Igualmente, se necesitará realizar emisario suficiente para llegar a este punto de vertido y depuración, por la Vega del Arroyo de San Pedro.

6.4.- RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.

El servicio está realizado por la Compañía U.E.Fenosa dependiente de sus oficinas en Illescas, aerea, y dotada de diversos transformadores s/plano I-10.

La iluminación, se realiza incandescente por mercurio considerada suficiente en la actualidad.

6.5.- RED DE TELEFONOS.

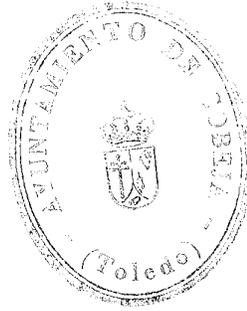
Automatica, con unos 300 abonados y peticiones pendientes, tanto de telefonos con Fax.

6.6.- RED DE TRANSPORTES.

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 4.12.2004

Está dotada de diferentes lineas de autobuses, que conectan diariamente con Toledo y Madrid, con doce vehiculos de 50 plazas, mediante empresa privada.

La estación más proxima de F.C. se encuentra en Villaluenga.



B. Ht. del.

PLANEAMIENTO.

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 1-2-94

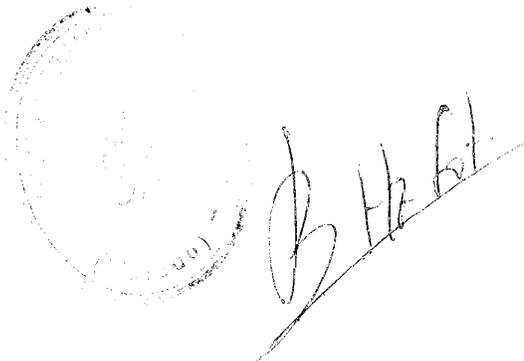


INDICE DE PLANEAMIENTO.

Visto y acordado en sesión
Provincial de Toledo, a las 10.00 horas de la tarde
de fecha 21 de Mayo de 1990.

PLANEAMIENTO.

INDICE.



7.0.- BASES DE PLANEAMIENTO.

7.1.- MEMORIA.

7.2.- BASES DE PLANEAMIENTO-ASIGNACIONES.

7.3.- ASIGNACIONES DE NORMAS SUBSIDIARIAS.

7.4.- DENSIDADES.

8.0.- NORMAS URBANISTICAS.

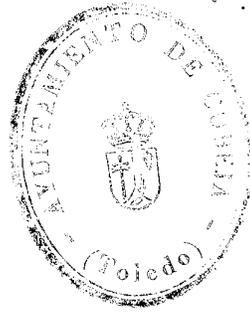
8.1.- NORMAS GENERALES.

8.2.- CUADRO DE NORMAS REGULADORAS.

8.3.- NORMAS PARTICULARES.

9.0.- POLIGONOS DE ACTUACION.

Visto y confirmado por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 21-2-2011



A handwritten signature in black ink, appearing to be "B. H. H.", written over a horizontal line.

7.0.- BASES DE PLANEAMIENTO.

Visto y acordado en la Comisión
Provincial de Urbanismo y Edificación
de fecha 2/2/2011



7.1.- MEMORIA.

A la vista de todo lo estudiado en el analisis de la Información Urbanística, se estiman los diferentes -- criterios a continuación, que han servido para la plnificación de las presentes Normas.

El origen del pueblo se localiza, entorno de la plaza y parroquia, donde se aprecia un trazado de calles y manzanas irregular, apoyado al Sur en dos elementos, el primero la Cañada de ganado, hoy calle Agustín Pardo de Santallana, y el Arroyo de San Pedro.

En el Siglo XVIII, se instalan dos fuentes, una en la plaza y otra al Sur de la Iglesia, con conducciones - que proceden del Norte, y captaciones situadas en planos.

Ambas fuentes siguen en servicio, y las presentes Normas protegen su conservación. Posteriormente, posible mente a principios del presente siglo, se traza la carretera, que discurre de Este a Oeste, a media ladera. El pueblo vá creciendo en mancha de aceite, pero ten diendo fundamentalmente hacia el Norte, buscando la - carretera mencionada, y hacia las cotas más altas de la ladera.

Posteriormente se apoya en la mencionada carretera, es tableciendose ensanches al otro lado de la anterior.

En epoca reciente, se realiza la Concentración Parcele laria y las obras de regadío, afectando estas a todo el termino, dado que se ejecutan nuevos caminos, cana lización del Rio Guaten, puentes, acequias y desagües, y se canaliza, entubandolo, el Arroyo de San Pedro, a su paso al Sur de la población.

Con ello se consigue evitar las inundaciones periodi cas que sufría esta zona, plantar de pinos toda la ve ga en forma de parque pantalla entre las zonas resi dencial e industrial, y extender hacia allí la pobla ción. En esta zona se sitúan también las escuelas y - el polideportivo municipal.

La instalación de las grandes industrias de la cerami ca, en un arco que discurre del Este al Sur, entorno del pueblo, produce la principal actividad, en línea ascendente, tal y como ha quedado demostrado en datos expuestos en la información urbanística.

Visto y acordado en el Pleno del Ayuntamiento de Cereja, Provincia de Salamanca, a las 12:00 horas de fecha 1-2-99.



B. H. G.

La carretera hoy Avda. de San Francisco, corta el núcleo residencial en dos, que tiene clara tendencia de expansión hacia el Norte.

Por lo tanto, se planifica una circunvalación, apoyada en el Camino del Molino y calle de Martin Gomez Colilla, que se completa al Oeste y por el Norte, con curva de amplio radio. Está, se una con dos nudos en la carretera actual, a los efectos de desviar todo el tráfico rodado regional. Este tramo al Norte, se le protege con pantallas de espacios libres a ambos lados, situando en sus dos extremos zonas de terciario y/o al servicio de la carretera. Con ello se pretende la unificación de la Avda. de San Francisco, como calle urbana del Casco y Ensanches, eje del Barrio al Norte y no afectada por via rapida de carretera, que hoy -- dia es peligrosa y con impacto ambiental acusado.

En esencia esta circunvalación mencionada, envuelve - a los sectores residenciales del núcleo del casco y - sus ensanches naturales, situando al exterior de ella, las zonas industriales y los nuevos sectores residenciales a actuar mediante planes parciales.

Tanto al Sur como al Este, las zonas industriales que dan separadas de los usos centrados residenciales, por un "pasillo verde", compuesto por zonas lineales de - espacios libres, polideportivo y cementerio, con lo - que se consigue la protección de la residencia, del - impacto y posible contaminación de las industrias.

El resto del termino no urbanizable, se clasifica en dos grandes sectores, el primero de secano y el segundo de inmediata puesta en actividad, de regadio. Este ultimo, tendra como eje de comunicaciones, el Camino del Molino, que conecta, con todo el núcleo urbano y directamente con la circunvalación antes aludida.

La dotación de agua potable acude por el Norte, siguiendo el Camino de Pantoja y por gravedad abastece a toda la población. El saneamiento vierte, por gravedad al Sur-Oeste, punto más bajo de la población, a terrenos de propiedad municipal, colindantes con el Arroyo de San Pedro, donde deberá realizarse la depuración.

Como fundamental señal de alarma, nos encontramos con la discontinuidad del paisaje, que supone la existencia de los saca-tierras, canteras de arcillas, necesaria materia prima, para la fabricación de las cerámicas.

Visto y acordado en el Ayuntamiento Provincial de Cádiz, a las 10 de la mañana de fecha 24 de Mayo de 1974.



B. H. Sol.

Tanto en lo que afecta a los suelos urbanos, urbanizable y no urbanizable, ha quedado plasmado en la normativa del planeamiento y que tendra que resolverse mediante Planes Especiales, en las zonas indicadas.

La materia prima de las arcillas, de alta calidad, es fundamental para el desarrollo de los fabricados y - consecuentemente para la actividad socio-economica de Cobeja. Por ello, al realizar la circunvalación a Norte planteada, esta se prevé a más bajo nivel que la topografía actual. Dará como consecuencia, unos importantes rebajes de terrenos, arcillas de buena calidad, tanto en la circunvalación, como en el suelo de los - asentamientos residenciales en todos estos sectores - urbanos de ensanche y urbanizables, asi como realizar una rasante para la citada circunvalación muy suave.

Por ultimo consideramos que las Normas que se redactan podrán tener ampliaciones futuras, en el uso residencial hacia el Norte y Oeste, y en el uso industrial - hacia el Sur y el Este, de una forma natural.

Visto y acordado en la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha.....



B. H. St.

7.2.- BASES DE PLANEAMIENTO-ASIGNACIONES.

Densidades netas de areas residenciales:

Urbano-1º Grado-40,6544 Ha.x25 viv/Ha.....	1.016 Viv.
Urbano-2º Grado-31,2531 Ha.x25 viv/Ha.....	781 "
Urbana Unifami.-29,6497 Ha.x25 viv/Ha.....	741 "
Industrial Urbano - 29.1930 Ha.	
Industrial Urbanizable - 24,0197 Ha.	
Terciario.....	1,3342 Ha.
Especial.....	18,9108 Ha.
Infraestructuras - 3,9870 Ha.	

Total.....	177,9029 Has..... 3.538 Viv.

7.3.- ASIGNACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS.

Superficie del termino municipal.....	1.750,0000 Has.
Suelo Urbano.....	101,0185 "
Suelo Urbanizable.....	76,8924 "
Suelo No Urbanizable.....	1.582,0971 "
Techo de población.....	3.538 Viv.

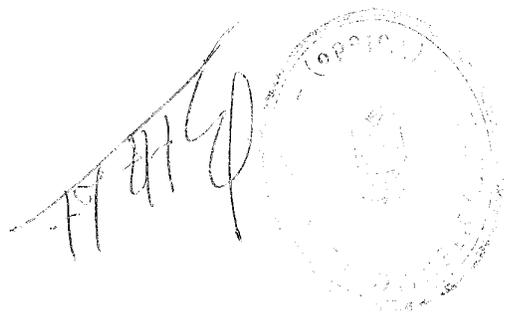
7.4.- DENSIDADES.

Visto en el Concejo Municipal de fecha 21-2-1989

Densidad del Suelo Urbano.....	17,79 Viv/Has.
Densidad Suelo Urbanizable.....	9,63 " "
Densidad Suelo Urbano+Urbanizable.....	14,26 " "
Densidad total del municipio.....	1.44 " "

Visto y acordado en la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 10/05/2017

8.0.0.- NORMAS URBANÍSTICAS.



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO' around the perimeter and 'BOGOTÁ' at the bottom. The signature is slanted and appears to be 'P. H. H. H.'.



[Handwritten signature]

8.1.- NORMAS GENERALES.

TITULO I - GENERALIDADES

ARTICULO 1 - LEGISLACION VIGENTE.

- 1) El objeto de las siguientes Normas es señalar los criterios fundamentales que regulan el uso del suelo y la edificación.
- 2) Desde el momento de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad, estas Normas regirán en el Término Municipal.
- 3) Los Textos legales y reglamentos que a continuación se indican, sustentan las presentes Normas.

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1.975.

Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre, aprobando el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio REGLAMENTO - DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

Y demás disposiciones que afecten al uso del suelo.

ARTICULO 2 - SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

Constituirán suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de conformidad con lo establecido en los artículos 78, 79, y 80, del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

ARTICULO 3 - TERMINOLOGIA.

- A) ZONA - Superficie definida por criterios homogéneos de planeamiento.
- B) SECTOR - Unidad de mínima parcial.
- C) POLIGONO - Superficie definida como UNIDAD MINIMA DE REDACCION DE PLANES PARCIALES O ESTUDIO DE DETALLE.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1-2-79



B. H. St.

- D) SUBPOLIGONO - Unidad resultante del fraccionamiento - de poligonos a efectos de ejecución y urbanización.
- E) SISTEMAS GENERALES - Conjunto de viales, zonas verdes servicios y equipamiento, organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.
- F) SISTEMAS INTERIORES DE POLIGONO - Conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos, previstos en cada Plan Parcial y cuya organización se determinará a partir de las necesidades específicas del poligono objeto del Plan.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo, en sesión
de fecha 21 de Agosto de 1954



TITULO II- REDACCION DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

PROYECTOS DE URBANIZACION.

ARTICULO 4 - PLANES PARCIALES.

1) DEFINICION.

Plan Parcial es el documento de ordenación que desarrolla las Normas Subsidiarias. Constituye el grado de Planeamiento intermedio entre las Normas Subsidiarias y el Proyecto de Urbanización.

2) CONTENIDO.

Los Planes Parciales de Ordenación para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, contendrán los siguientes extremos:

- a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, y en su caso, la división en poligonos ó unidades de actuación.
- b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

La superficie destinada a dichas reservas será como minimo de 18 metros cuadrados por vivienda ó por cada 100 m2. de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinan los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse, con independencia de las superficies destinadas en las Normas Subsidiarias, a espacios libres ó zonas verdes para parques urbanos publicos.

- c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción minima de 10 m2/viv. ó por cada 100 m2. de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los modulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- d) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demas servicios de interes público y social.



B. H. S. L.

- e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y aparcamiento de un vehículo por cada vivienda y 100 m2. de otros usos.
- f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de la edificación.

Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre estas y las correspondientes a los apartados b) y c), y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente.

3) PLANES ESPECIALES.

Visto y con acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha...

- 1) En el desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales, en los Planes Directores Territoriales de Coordinación ó en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, deberán redactarse si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a Las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 2) También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de otras correspondientes a la infraestructura del territorio ó a los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en el número 2, párrafo d), del artículo 8, y en el número 1, párrafo b) del artículo 12, ambos del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que integra la Revisión General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeja (Toledo), fue aprobado provisionalmente en sesión de Pleno de la Corporación de 1.993 y aceptadas las modificaciones propuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 20 de Diciembre de 1.993.

Cobeja, a 30 de Diciembre de 1.993

EL SECRETARIO



- 1) Los Estudios de Detalle, podrán formularse cuando fuese necesario para completar, o en su caso, adaptar determinadas establecidas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano y en Planes Parciales.
 - 2) Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o especificaciones de los volúmenes, de acuerdo con las ordenaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
 - b) La ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las ordenaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
 - 3) Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación o del Plan de Ordenación correspondiente, y en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.
 - 4) También podrán redactarse Planes Especiales, para la conservación y valoración del Patrimonio Artístico de conformidad con los Artículos 18 y 19 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- ARTICULO 5 - ESTUDIO DE DETALLE.
- Plan y estudio de detalle
 Provincia de Toledo
 de fecha: -----
- 4) También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
 - 5) Los Estudios de Detalle, comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.
 - 6) Cuando un Estudio de Detalle, dentro de suelo urbano de ensanche, prevea por así ser necesario más viales, nunca inferiores a 10 mts. de anchura, de los reflejados en el plano de alineaciones P-4, la superficie de los viales no previstos se detraerá del suelo de cesión municipal, contemplado en los polígonos correspondientes. Por lo tanto es vinculante exclusivamente el porcentaje de aprovechamiento lucrativo, asignado a cada polígono de ensanche urbano.



B. H. S. L.

- 3) Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación o del Plan de Ordenación correspondiente, y en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.
- 4) También podrán redactarse Planes Especiales, para la conservación y valoración del Patrimonio Artístico de conformidad con los Artículos 18 y 19 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

ARTICULO 5 - ESTUDIO DE DETALLE.

- 1) Los Estudios de Detalle, podrán formularse cuando fuera preciso para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias - para el suelo urbano y en Planes Parciales.
- 2) Su contenido tendrá por finalidad prever ó reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 3) Los Estudios de Detalle, mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

- 4) También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
- 5) Los Estudios de Detalle, comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.
- 6) Cuando un Estudio de Detalle, dentro de suelo urbano de ensanche, prevea por así ser necesario más viales, nunca inferiores a 10 mts. de anchura, de los reflejados en el plano de alineaciones P-4, la superficie de los viales no previstos se detraerá del suelo de cesión municipal, contemplado en los polígonos correspondientes.

B. H. J.



ARTICULO 6 - PROYECTOS DE URBANIZACION.

- 1) Toda obra de urbanización, estará sujeta a la licencia previa, según se establece en el Artículo 128 de la Ley del Suelo.
- 2) Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la practica los Planes Generales Municipales en el suelo urbano, los Planes Parciales, y en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni regimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por tecnico distinto del autor del Proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones de las obras y servicios.

- 3) Los Proyectos de Urbanización, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, como condición previa a la concesión de Licencia de Obras.
- 4) Los servicios minimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energia electrica, alumbrado publico, pavimentación y plantación de arbolado.
- 5) ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

La dotación minima de agua por vivienda, dependerá de la calificación del terreno de que se trate, y no será nunca inferior a 250 litros por habitante y dia.

En el caso de que por la naturaleza del terreno, suelo no urbanizable, se admita el abastecimiento de agua mediante pozo, deberá preverse la correspondiente fosa septica y pozo de captación de agua por usos domesticos.

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanización en sesión de fecha 22/04/11

B. H. H.



6) EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir. Cuando el vertido de estas aguas no se realice directamente al Colector Municipal, sino a alguna vaguada, arroyo, etc. deberá preverse la correspondiente estación depuradora.

7) ANCHOS DE CALLES Y PAVIMENTACION.

El ancho de las calles quedará fijado en las Normas Subsidiarias de acuerdo con la función que a ellas correspondan, en el conjunto del trazado viario de la población.

A estos efectos se clasifican las calles por los anchos entre alineaciones:

Arterias principales.

Vias secundarias.

Calles de reparto.

Calles de peatones.

Sendas de peatones.

Se resolverá como minimo el encintado de las aceras y la pavimentación de la calzada y capa de rodadura.

Oficina Municipal de Urbanización
Provincia de Toledo
de fecha...

8) ALUMBRADO.

El nivel de iluminación de las calles se fijará de acuerdo con la importancia del trafico a que ha de servir, con disposicion escalonada al tresbolillo.

9) PLIEGO DE CONDICIONES.

El Ayuntamiento redactará un Pliego de Condiciones técnicas minimas, que servirá de cumplimiento y base para la ejecución de los servicios de agua, alcantarillado y pavimentación al cual deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización.

B. H. Est.



10) CONSERVACION DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES.

Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público. En el caso de que dicha obligación afecte a varios co propietarios, se hará constar esta prescripción en -- los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigila rá el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación, con cargo a la propiedad de las fincas.

... y ... por la Comisión
... en sesión
de fecha ...

B.H.H.
AYUNTAMIENTO DE ...
TITULO III - PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

ARTICULO 7 - PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

1) DEFINICION.

Se considerará parcelación urbanística, la división de terrenos en dos ó más lotes cuando uno ó varios de -- ellos, hayan de dar frente a alguna vía pública ó privada, existente ó en proyecto, ó esté situado a distancia inferior a 100 mts. del borde de la misma.

2) Se entenderá por reparcelación la nueva división de terreno parcelado, que se podrá imponer obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de las parcelas.

b) Distribuir justamente entre los propietarios, los beneficios y cargas de la ordenación.

3) LEGISLACION APLICABLE.

Será de aplicación en todo cuanto se refiere a parcelación y reparcelación, lo dispuesto en la Ley del Suelo, CAPITULO TERCERO y Reglamento de Reparcelaciones en vigor.

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....



B. H. Est.

TITULO IV - NORMAS PARA LA PERMITACION DE LICENCIA DE OBRAS

ARTICULO 8 - CLASIFICACION DE LAS OBRAS.

Las obras se clasificaran de acuerdo con su naturaleza en las siguientes: de urbanización, nueva planta, reforma, ampliación ó consolidación.

- a) Las obras de urbanizacion se ajustaran a las condiciones impuestas en estas Ordenanzas, al Plan Parcial correspondiente y al Pliego de Condiciones -- técnicas que el Ayuntamiento redactara al efecto.
- b) Las obras de nueva planta se ajustaran a las condiciones que mas adelante se establezcan en cada zona.
- c) No se autorizaran obras de reforma ó ampliacion, - cuando se excedan las condiciones de volumen, ó con ello hayan de incumplirse las de uso permitido en la zona en que se encuentre situada la obra.
- d) No se autorizaran obras de consolidacion en aque-- llas construcciones que no se ajusten a las normas de la zona a que correspondan.

ARTICULO 9 - LICENCIAS.

Acto y rubrica de la Comisión
Provincial de Urbanización

1) Para la ejecución de ~~toda clase de obras~~ en el término municipal, que sean de urbanización, nueva planta, ampliación, reforma o consolidación, y movimiento de tierras, es indispensable la correspondiente licencia del Ayuntamiento, con arreglo a estas Normas.

2) SOLICITUD.

La solicitud de licencia, deberá dirigirse al Alcalde en papel impreso correspondiente que se facilitará en la Secretaría del Ayuntamiento. Es requisito indispensable que sea firmada por el propietario o persona que lo represente, indicando su domicilio y D.N.I. y la valoración de las obras a ejecutar. La Administración Municipal, podrá valorar de oficio los presupuestos presentados.

3) DOCUMENTACION.

Para solicitar dicha licencia, el propietario ó persona que lo represente, deberá presentar en el Ayuntamiento el correspondiente proyecto, suscrito por facultativos legalmente autorizados y visados por los colados oficiales correspondientes.



[Handwritten signature]

4) PAGO DE DERECHOS.

Las licencias de obra ~~flavan~~ consigcn el pago de unos derechos que corresponden a los consignados en las Ordenanzas de exacciones. El propietario ó concesionario, adquiere y acepta el compromiso de este pago, -- desde el momento en que presente la solicitud para ob tener la licencia.

5) ALCANCE DE LA LICENCIA.

Concedida por el Ayuntamiento, la licencia para construir, se entiende que para realizar el proyecto aprobado, no se necesita de ninguna otra autorización especial.

6) VARIACION DEL PROYECTO.

Caso de que en el curso de las obras el propietario - deseé variar el proyecto aprobado, lo hará constar -- compareciendo en está Alcaldia, de no hacerlo, ó si - el propietario no cumplieré las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

7) CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

[Handwritten note: Se cancela en sesión pública el día 22/12/14]

La licencia de obra de la que no se haga uso durante un año, despues de su otorgamiento, por no empezar los trabajos, ó por tenerlos interrumpidamente durante -- seis meses consecutivos, quedará automaticamente anulada y sin efecto.

8) CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.

- 1) El propietario se sujetara a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la licencia. En caso de incumplimiento de dichas Ordenanzas, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infraccion en el momento de que por el Alcalde ó por su delegado, se de la orden oportuna, firmando el enterado del dueño, contratista, ó persona que pueda representarlo en la obra.
- 2) El propietario queda obligado a demoler, reformar, y efectuar todas las obras necesarias, para que la finca queda exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de comenarse en el plazo de cuarenta y ocho horas y si -- transcurriese este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que este tenga derecho a reclamacion alguna.



B. H. Sot.

9) OBRAS SIN LICENCIA.

Las obras que se ejecutan sin licencia, serán igualmente suspendidas, siguiendo el artículo anterior.

10) LICENCIA DE APERTURA DE INDUSTRIAS.

Para la apertura de toda industria se seguirán los mismos tramites de solicitud señalados en el articulado del Titulo IV. A fin de obtener la licencia correspondiente, la petición de licencia deberá acompañar el proyecto de instalación, con relación exacta de la maquinaria y elementos, a instalar, así como la potencia de cada maquina y el conjunto de instalación; todo ello firmado por facultativos competentes y visado por el colegio oficial correspondiente. Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, a las Reglamentaciones de los Ministerios de Industria y Trabajo, y otras Reglamentaciones de la Comunidad de Castilla-La Mancha, pertinentes y en vigor.

11) OBRAS OFICIALES.

Los Organismos dependientes del Estado ó de la provincia y cualquier otro que tenga caracter oficial, deberán igualmente solicitar licencia con arreglo al articulado del Titulo IV.

12) SOLICITUD DE LINEA.

- a) Se solicitará de la Alcaldia, las lineas oficiales acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del mismo a las esquinas y fachadas de las calles inmediatas.
- b) En ningun caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las líneas.
- c) En el plazo de un mes y de acuerdo con el Arquitecto Municipal, se fijará el dia y hora, en que haya de tener efecto el replanteo, notificandose con cuarenta y ocho horas de antelación al propietario ó su representante legal.



B. H. H.

13) DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA GENERAL Y AMPLIACION DE INSTALACIONES INDUSTRIALES.

Una vez efectuado el señalamiento de linea y de conformidad con el Artículo 9, el propietario ó su representante legal, solicitará del Ayuntamiento, la licencia de construcción, acompañando los documentos que a continuación se exigen:

- a) Certificado acreditativo del señalamiento de linea.
- b) Proyecto visado y sellado por el Colegio Oficial respectivo, compuesto de memoria descriptiva, constructiva y de superficies, plano de situacion, planos a escala minima 1/100 de cimentacion, alcantarillado, plantas, cubierta, seccion por las escaleras y fachadas, debidamente acotados, mediciones y presupuesto.
- c) Direcciones Facultativas de tecnicos de grado superior y medio, visadas y selladas por los colegios oficiales correspondientes.

14) OBRAS DE REFORMA PARCIAL Y OBRAS MENORES.

- 1) Son aquellas que no tengan más objeto que pequeñas variaciones en la distribución, revocos, pintura - exterior ó interior, decoración, chapados, solados, instalaciones y todas aquellas que no varían la estructura y configuración general del inmueble a juicio del Ayuntamiento.
- 2) Se solicitarán de acuerdo con el Artículo 9, presentando plano, escala ó acotado, indicando en color negro las construcciones existentes, en rojo las nuevas y en amarillo las que se derriben, con presupuesto de las obras solicitadas.

ARTICULO 10 - DESPERFECTOS EN SERVICIOS PUBLICOS.

Si durante las obras o despues de acabadas éstas, se produce algun desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, cañerias de agua, alcantarillado público, ó en cualquier elemento del servicio público, el propietario queda obligado a realizar las reparaciones a su costa. Tambien deberá eliminar aquellos desperdicios que puedan efectuar daño o falta de decoro al exterior

Hecho y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 14 de Mayo de 1944.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que integra la Revisión General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobega (Toledo), fue aprobado definitivamente en sesión de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de Abril de 1.992, provisionalmente en sesión de fecha 26 de Marzo de 1.993 y aceptadas las modificaciones propuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 20 de Diciembre de 1.993.

Cobega, a 30 de Diciembre de 1.993

EL SECRETARIO



- a) Todo edificio de un número de plantas superior al que corresponda según las Ordenanzas del sector en que este situado.
- b) Todo edificio que supone un cambio del uso permitido según la Ordenanza del sector en que esta situado.
- c) Las edificaciones que se pretendan construir en los márgenes de la carretera, dentro de la zona de protección.
- d) Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de núcleo de población.

Necesitan autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, las obras a realizar en los casos siguientes:

ARTICULO 12 - OBRAS QUE NECESITAN AUTORIZACION DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO.

- a) Cuando existe un Plan Parcial, aprobado y las edificaciones se ajustan a él.
- b) Cuando se trate de edificaciones que se hayan de realizar en las zonas previstas por estas Ordenanzas, sin alterar las condiciones de volumen, uso, estética habitual, y cumplan las restantes disposiciones reguladoras.

Si el Ayuntamiento tiene a su servicio un técnico capacitado y si éste informara favorablemente, se podrán autorizar las siguientes obras:

ARTICULO 11 - OBRAS QUE SOLO NECESITAN AUTORIZACION DEL AYUNTAMIENTO.

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha...



B. H. L.

ARTICULO 11 - OBRAS QUE SOLO NEGESITAN AUTORIZACION DEL

AYUNTAMIENTO.

Si el Ayuntamiento tiene a su servicio un tecnico capacitado y si éste informará favorablemente, se podrán autorizar las siguientes obras:

- a) Cuando existe un Plan Parcial, aprobado y las edificaciones se ajustan a él.
- b) Cuando se trate de edificaciones que se hayan de realizar en las zonas previstas por estas Ordenanzas, sin alterar las condiciones de volumen, uso, estetica habitual, y cumplan las restantes disposiciones reguladoras.

ARTICULO 12 - OBRAS QUE NECESITAN AUTORIZACION DE LA

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO.

Necesitan autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, las obras a realizar en los casos siguientes:

- a) Todo edificio de un número de plantas superior al que corresponda según las Ordenanzas del sector en que esté situado.
- b) Todo edificio que supone un cambio del uso permitido según la Ordenanza del sector en que está situado.
- c) Las edificaciones que se pretendan construir en los margenes de la carretera, dentro de la zona de protección.



TITULO V - NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 13 - CONDICIONES.

Las condiciones a que han de sujetarse la edificación en el suelo urbano, són las específicas que cada zona según se expresa en el plano de zonificación y cuadro general adjunto. Estas condiciones se completan con - las presentes CONDICIONES GENERALES.

- A) Condiciones generales de volumen e higienicas.
B) Condiciones generales de uso.
C) Condiciones generales esteticas.

ARTICULO 14 - TERMINOLOGIA.

A estos efectos, estas Normas cuantas veces se empleen los terminos que a continuación se indican, tendra el significado que se expresa a continuación:

1) ALINEACION Y RASANTE.

Las alineaciones exteriores y rasantes, a que han de sujetarse las construcciones, serán las definidas y - aprobadas en los respectivos planes de la población. A estos efectos, deberán considerarse dos alineaciones exteriores, que quedan definidas de la siguiente forma:

ALINEACION OFICIAL DE CALLE - Es la que señala el limite entre los espacios públicos destinados a vias, - plazas, etc. y las parcelas ó solares de propiedad pública ó privada, como consecuencia del Planeamiento.

ALINEACION DE FACHADA - Es la que señala el limite a partir del cual podrán ó deberán levantarse las construcciones, como consecuencia de la Ordenación de Edificación de la zona y que podrán ó no coincidir con - la línea oficial de calle.

Visto y aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación de fecha 29/10/90



2) ALINEACIONES INTERIORES.

Las alineaciones interiores de una manzana, corresponden a las líneas que limitan el fondo de los edificios dejando un espacio libre interior denominado patio de manzana.

3) RETRANQUEOS.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

4) ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera ó del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

5) ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo, de la planta correspondiente.

6) SUPERFICIE EDIFICADA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, siendo la superficie total edificada, la resultante de las superficies edificadas en todas las plantas.

7) PLANTA BAJA.

Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera, ó terreno, o por encima de esta rasante.

8) SOTANO Y SEMISOTANO.

Esc. / cert. / empl. / estación
 Provincial de ... / ... / ...
 de fecha: 12/08/...

a) Se entiende por sotano la totalidad ó parte de la planta, cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera ó del terreno en contacto con la edificación.

b) Se entiende por semisotano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera ó del terreno, en contacto con la edificación.

9) PATIO DE MANZANA.

Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.



[Handwritten signature]

10) USOS PERMITIDOS.

Son los que se considerarán adecuados en las zonas que se señalan en el CUADRO GENERAL DE NORMAS.

11) USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

12) EDIFICABILIDAD.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada area de suelo.

Puede establecerse en metros cubicos ó en metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), por cada metro cuadrado de superficie de suelo de que trate.

13) PARCELA MINIMA.

No se segregarán parcelas ó solares, por debajo de los minimos establecidos en cada norma, permitiendose la edificación en las parcelas ó solares existentes.

ARTICULO 15 - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

1) ALTURAS EN EDIFICACION DE MANZANA CERRADA.

a) Se tomará la altura en el punto medio de su linea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros, si la longitud es mayor de 20 metros, se obligarán a medir las alturas en cada fracción de 20 metros.

2) ALTURAS EN EDIFICACION ABIERTA Y UNIFAMILIAR.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

3) ALTURA EN PATIOS.

En toda edificación, la altura del patio se medirá - desde el nivel de piso del local de cota más baja, que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fabrica, si lo hubiese.

Elaborado y aprobado por la Comisión Provincial de Higiene en sesión de fecha.....



B. H. G.

4) CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado, permitiéndose maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajón de escalera, chimenea, -trasteros y depositos dentro del plano de 45º, desde la altura máxima.

5) PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad, sean análogas a los de las fachadas.

6) SOTANOS Y SEMISOTANOS.

a) No se permitirán viviendas en sotano ni en semi-sotano.

b) La altura libre no podrá ser inferior a 2 metros.

7) ENTREPLANTAS.

a) En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

b) La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros.

8) EDIFICABILIDAD.

a) En la medición de la edificabilidad, no se computarán los cuerpos volados, terrazas, soportales, sotanos, semisotanos, ni edificaciones permitidas por encima de la altura.

b) Para el computo de las obligaciones ó negocio a -- que tiene que atender el solicitante, promotor, propietario ó representante del suelo, en función al espíritu de la Ley del Suelo, en cuanto a las dotaciones urbanísticas, sociales y necesarias, ó por establecer, siempre se entenderá la aplicación de los volúmenes, ó superficies aprovechables, sobre la totalidad de su terreno físico.

c) Con lo antecedente se fija de una manera clara y contundente, la imposibilidad del detrimento de la propiedad, dado que siempre se cederá a la comunidad, todo lo necesario para su buen funcionamiento sociológico, urbano, político, educacional de servicio, etc. según se establece en las presentes Normas Subsidiarias, en las disposiciones en vigor y en las que se pueda establecer.



B. H. J. J.

d) Por ello, los propietarios deberán ceder los terrenos viales, parques, jardines y demás servicios públicos y dotaciones urbanísticas que se establezcan, solamente al Ayuntamiento.

9) PATIO DE MANZANA.

En los patios de manzana, no se admiten más construcciones que la planta baja, si no esta destinada a viviendas, y las subterráneas de sótanos y semisótanos.

10) PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Estos patios deberán cumplir la condición de que sea el ancho mínimo de 6 metros y la profundidad máxima no sea mayor a vez y media de anchura.

11) PATIOS INTERIORES.

La forma del patio será tal que permita en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

12) CHIMENEAS DE VENTILACION.

La dimensión mínima será de 0.70 metros y la superficie mínima de 1 metro cuadrado. Se admiten chimeneas shunt.

13) PORTALES Y ESCALERA.

1) El portal tendrá un ancho mínimo de dos metros, y el hueco ó puerta de entrada, no tendrá menos de 1,30 metros de ancho.

2) Las escaleras de viviendas plurifamiliares no podrán tener un ancho inferior a 1 metro. Se admite la luz y ventilación cenital de las escaleras, por medio de lucernarios, con superficie en planta del lucernario de 1 m². mínimo.

14) SALIENTES EN GENERAL.

No se permitirá sobresalir de la línea oficial más -- que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud no inferior a 0,50 mts. siendo su altura mínima sobre la acera de 3,5 metros.

Se aprueba en el Ayuntamiento de Sevilla
Provincia de Sevilla, a fecha de 20 de Julio de 1964

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que integra la Revisión General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeja (Toledo), fue aprobado y provisionalmente por el Pleno de la Corporación de 1.993 y aceptadas las modificaciones propuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 20 de Diciembre de 1.993.

Cobeja, a 30 de Diciembre de 1.993

EL SECRETARIO



- Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá una de las condiciones siguientes:
- a) Que tenga huecos a una calle o plaza, y en una longitud de fachada de 3 metros, como mínimo a la que recaigan piezas habitables.
 - b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 3 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 3 metros de anchura.

2) CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

- a) Vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Almacenes.
- d) Artesanía.
- e) Industria.
- f) Comercial.
- g) Oficinas.
- h) Hotelero.
- i) Espectáculos.
- j) Religioso.
- k) Cultural.
- l) Docente.
- m) Deportivo.
- n) Sanitario.
- o) Administrativo.

- 1) A los efectos de estas Ordenanzas, se considerarán los usos siguientes:

ARTICULO 16 - CONDICIONES GENERALES DE USO.

Los cuerpos volados y miradores, deberán ocupar menos del 70% de la línea de fachada.

Inferior a 6 mts.	0,00	0,40	0,50
de 6 m. a 9 mts.	0,40	0,60	0,60
superior a 9 mts.	0,60	0,60	0,90

Calles (anchos) - Cuerpos volados, - Balcones y Aleros (metros)

15) CUERPOS VOLADOS, MIRADORES Y BALCONES.



B. H. B.

15) CUERPOS VOLADOS, MIRADORES Y BALCONES

Calles (anchos) - Cuerpos volados, balcones y Aleros
miradores (mts). (metros)

Inferior a 6 mts.	0,00	0,00
de 6 m. a 9 mts.	0,40	0,60
superior a 9 mts.	0,60	0,90

Los cuerpos volados y miradores, deberán ocupar menos del 70% de la línea de fachada.

ARTICULO 16 - CONDICIONES GENERALES DE USO.

1) A los efectos de estas Ordenanzas, se considerarán los usos siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento y servicios del automovil.
- c) Almacenes.
- d) Artesania.
- e) Industria.
- f) Comercial.
- g) Oficinas.
- h) Hotelero.
- i) Espectaculos.
- j) Religioso.
- k) Cultural.
- l) Docente.
- m) Deportivo.
- n) Sanitario.
- o) Administrativo.



2) CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá una de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle ó plaza, y en una longitud de fachada de 3 metros, como minimo a la que recaigan piezas habitables.
- b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle ó plaza, en cuya planta pueda incluirse un circulo - de 3 metros de diametro, siempre que la abertura - sea como minimo de 3 metros de anchura.
- c) Que recaiga a un espacio cerrado ó patio, cuyas dimensiones minimas sean de 3 x 3 metros.



B. H. G.

3) CONDICIONES Y DIMENSIONES MINIMAS DE LAS VIVIENDAS.

- a) Toda vivienda se ~~compondrá~~ compondrá como minimo de cocina, comedor y un dormitorio de dos camas y aseo con -- inodoro, lavabo y ducha.
- b) Los dormitorios de una cama no tendran menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas, tendran al menos 10 metros cuadrados.
- c) La cocina, tendrá al menos 5 metros cuadrados, siendo independientes de los retretes y no sirviendo - de paso entre estos y los dormitorios.
- d) Si la cocina y el cuarto de estar ó comedor, constituyen una sola pieza, ésta no tendra menos de 14 metros cuadrados.
- e) El retrete con ducha, inodoro, y lavabo, habra de tener 1,50 metros cuadrados como minimo. El retrete sin ducha, 1 metro cuadrado como minimo.
- f) La anchura minima de pasillos, será de 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como minimo un metro.
- g) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga la pieza.

4) CONDICIONES DE GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

1) Definición.

- a) Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de cualquier clase de - vehiculos.

Se considerarán incluidos dentro de la definición los servicios públicos de transporte, con sus - lugares anexos de paso, espera ó estancia de vehiculos, así como los depositos para venta de - coches.

- b) Se entendera por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la - que puedan existir otros relacionados con los - vehiculos de motor.
- c) Se considerarán "Talleres del automovil", los locales destinados a la conservación y reparación del automovil, incluso los servicios de lavado y engrase.



[Handwritten signature]

2) Clasificación.

Se divide en las siguientes categorías:

- 1ª) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- 2ª) Garaje-aparcamiento en planta baja, semisotano ó sotano, privado, anexo a vivienda colectiva, ó en explotación comercial para el público.
- 3ª) Estación de servicio.
- 4ª) Talleres del automóvil.
- 5ª) Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

3) Condiciones particulares.

- a) Garaje-aparcamiento (en categoría 1,2 y 5).

Podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea de uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables.

Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 20%

Su anchura mínima será de dos metros y ochenta centímetros.

Su radio de giro medio en el eje será superior a 6 metros.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Plazas de aparcamiento.

[Handwritten note:] Una plaza para cada 100 metros cuadrados de terreno. Producción de 100 metros cuadrados de fecha 2-2-19

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,2 mts. por 4,5 mts.

En garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2 mts. en cualquier punto.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje ó aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego ó estar debidamente protegidos con material aislante siendo suficiente a título indicativo para una estructura metálica una protección de 6 cms de mortero de cemento ó de 1/2 pié de ladrillo macizo tomado con mortero de cemento.



B. H. J. J.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación ó fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico suficiente, sin huecos de comunicación con patios ó locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, cuartos de calderas, trasteros y otros usos autorizados del inmueble cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas incombustibles.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizan más obras ó instalaciones que las de pavimentación y se hará este uso sea compatible con el arbolado.

La ventilación natural ó forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores ó gases nocivos en proporción superior a la que señala el Reglamento de Actividades Molestas.

Si se dispone una instalación mecánica de ventilación será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente la instalación.

Las chimeneas de ventilación serán exclusivamente construidas con elementos resistentes al fuego y sobresaldrán 0,50 mts. sobre cualquier elemento constructivo situado dentro de un radio de 20 mts.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje ó garaje-aparcamiento de forma que exista un aparato por cada 100 m². de superficie ó fracción.

Estos aparatos estarán en lugares de fácil acceso.

Están exentos de esta obligación desde dimensiones inferiores a 50 m².

Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento de un sistema eficaz de depuración de grasas.

Viso y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 1 de 2 de 19



B. H. J. J.

b) Estación de servicio (categoría 3).

Además de las condiciones generales establecidas en esta Ordenanza y de las prescripciones legales vigentes que les fuerán de aplicación, cumplirán las siguientes:

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito.

c) Talleres del automóvil (categoría 4).

Además de las condiciones generales de la Ordenanza y de las disposiciones legales que les sean de aplicación, cumplirán las siguientes:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes y constarán de los elementos correctores necesarios para evitar ruidos y vibraciones.

Dispondrán dentro del taller, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de taller.

En las instalaciones que formen parte de los edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 20 C.V.

d) Servicio Público de transportes (categoría 5).

Se definen los siguientes:

Los servicios públicos de mercancías.

Los servicios públicos de transporte de viajeros

En ambos casos las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de los locales, debiendo disponer para ello de las plazas de aparcamiento necesario.

5) CONDICIONES DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS.

1) Definición.

Este uso incluye los locales en los que predominan actividades destinadas a la permuta ó almacenamiento de mercancías, así como actividades administrativas y burocráticas.

2) Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª) En edificios de viviendas.

2ª) En naves ó edificios independientes.

3) Condiciones generales.

La altura de los locales será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

Los locales tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m². dispondrán de un servicio con retrete y lavabo.

A partir de 100 m². se instalarán con independencia para señoras y caballeros y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 m². ó fracción.

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural ó artificial. Caso de ser natural los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacén, - trastero ó pasillos. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,80 mts. Si han de ser utilizados por el público, este será de 1 mts.

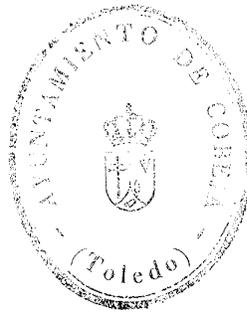
En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m². de superficie.

6) CONDICIONES DE INDUSTRIA Y ARTESANIA.

1) Definición.

A efectos de la Ordenanza se define como uso industrial ó artesano el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a obtener y transformar materias primas, - así como las posteriores operaciones de transformación, envasado, transporte y distribución.

Hecho y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 2-2-74



B. H. B.

2) Clasificación.

1ª) Artesanía.

2ª) Industria sin molestias para la vivienda.

3ª) Industria incomoda para la vivienda.

Son aquellas industrias que por sus características tolerables, de acuerdo con el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas y por ser necesarias para el servicio de la población pueden emplazarse en núcleos residenciales.

4ª) Industria, situada en las zonas industriales.

En función del Reglamento de Actividades, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se considerarán todas admisibles, excepto las peligrosas.

Dada la peculiaridad de la industria ceramica en - Cobija, y su localización ligada al aprovechamiento extractivo de las arcillas, está se permitirá - localizarla en suelo no urbanizable, con aprobación previa de un Estudio de Detalle, de la construcción y extracción de la materia prima.

3) Condiciones.

Las industrias deberán cumplir las condiciones que fiján disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los artículos siguientes:

ACTIVIDADES PERMITIDAS - Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes.

DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES - Los locales en los que se preveán puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 2 metros cuadrados por cada uno, con un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exigirán iluminación y ventilación natural ó artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total mínima correspondiente a 1/8 de la que tenga la planta del local.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 21-7-94



[Handwritten signature]

ASEOS - Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un uninario, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros ó fracción.

ESCALERAS - El ancho mínimo, será de 1,00 mts. Instalación contra incendios: Los materiales que - constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego.

7) CONDICIONES DE OTROS USOS.

1) Definición.

Se incluyen aqui todos aquellos usos que por su características de relación ó servicio público implican una utilización del espacio libre ó restringido.

2) Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías::

- 1ª) Administrativo.
- 2ª) Cultural.
- 3ª) Religioso.
- 4ª) Benefico-sanitario.
- 5ª) Hotelero.
- 6ª) Espectaculos.
- 7ª) Docente.
- 8ª) Deportivo.

[Faint stamp: visto y conforme por la Comisión Municipal de Asesoramiento en sesión de fecha...]

3) Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fije la legislación vigente que les afecte en cada caso, y las de otros usos que les fuerán de aplicación.

Deberán instalarse las medidas correctoras para - evitar molestias al vecindario.



[Handwritten signature]

8) CONDICIONES DE USO AGROPECUARIO.

1) Definición.

Se incluye aquí todos aquellos ~~usos~~ que se destinan a la explotación agrícola ó ganadera del suelo.

2) Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías.

1ª) Agrícola.

2ª) Forestal.

3ª) Ganadera.

3) Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fije la legislación vigente que les afecte, así como todas aquellas - normas e instrucciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

ARTICULO 17 - CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

1) El fomento y la defensa del conjunto estético del núcleo urbano, corresponde al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Artículo 73 de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar ó condicionar las licencias de obras, instalaciones ó actividades - que resulten inconvenientes ó antiestéticas. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensión del edificio y sistemas de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

2) Deberán tenerse en consideración las siguientes limitaciones:

a) DEPOSITOS - No se permitirán depositos elevados se parados de los edificios. Los depositos, sin existiesen, estarán ocultos, e inscritos en el volumen de la edificación de forma que no desfiguren el aspecto general de ésta.

b) PRETILES - No se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables, ni tapar con los mismos los tejados ó cubiertas inclinadas.

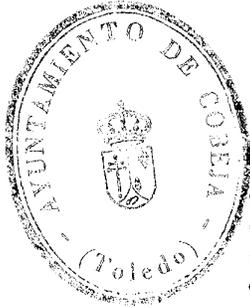
Elaborado y homologado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 2-2-79



B. H. H.

- c) TERRAZAS, LAVADEROS Y TENDEDEROS - Cuando se proyecten terrazas para el lavado de ropa ó tendedores, deberán cubrirse con materiales permanentes que impidan totalmente la visión desde la vía pública y viviendas proximas.
- d) TAPIAS - Deberá tener la misma textura exterior -- acorde con fachadas y medianerías.
- e) MEDIANERIAS - Las medianerías se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.
- f) ATICOS, SOBREATICOS Y BUHARDILLAS - Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará - límite del volumen total. Sólo podrán situarse buhardillas dentro del cotorno exterior del edificio hasta una altura de cumbrera de 3,5 metros sobre - la cota máxima inferior del último forjado.
- g) RETRANQUEOS - Las construcciones podrán retirarse de las alineaciones exteriores siempre que se resuelvan satisfactoriamente las zonas de contacto con fincas colindantes.
- h) EXTERIORES - En exteriores se prohíbe toda imitación de materiales.
- i) MOVIMIENTOS DE TIERRAS - Dentro de cada parcela -- solo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan - las obras de construcción de edificios previamente aprobados. No obstante se permitirán movimientos de tierras en zonas urbanas y urbanizables conforme a las rasantes previstas en el plano P-4 de alineaciones y rasantes.
- j) CONDICIONES ESTETICAS FUNDAMENTALES - En todas las edificaciones de la zona urbana, y la urbanizable, excepto el uso industrial, tres cuartas partes como mínimo de la superficie a cubrir, lo será con teja dos inclinados de teja con aleros vistos. El resto podrá serlo con azoteas. Queda prohibido, las cubiertas onduladas de fibrocemento, excepto en las zonas industriales. Se permiten cubiertas onduladas de fibrocemento de color u otros sistemas de cubierta tipo chapa lacada en color y otros materiales semejantes a criterio municipal en las edificaciones auxiliares de las viviendas y pequeñas naves - industriales en zonas urbanas y urbanizables.

Visto y acordado por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 1-2-94



B. H. L.

Los materiales unicos que se autorizán como vistos en fachadas y medianerías vistas son: los revocos, enfoscados, encalados ó pintados con tonos armonicos tradicionales, la piedra de la región y el ladrillo cerámico macizo visto, recomendando este último, como tradicional en Cobeja.

Se procurará que toda la construcción guarde en su carácter general los elementos y detalles de la Arquitectura, popular y nobiliaria del entorno, como salvaguarda de la cultura regional.

[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]



[Handwritten signature]

8.2.- CUADRO DE NORMAS REGULADORAS.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 15/2/2019